anxa
87-B
12482

Soziale Zeitfragen.

Beiträge zu den Kämpfen der Gegenwart.

Herausgegeben von

Adolf Damaschke.

Heft 63.

Eine Lebensfrage des Hausbesitzes.

Von

Ludwig Eschwege.

Preis: 100 Pfennig.

Berlin 1916.

Verlag „Bodenreform" G. m. b. H.

Berlin NW, Lessingstraße 11.

Geschichte der Nationalökonomie.

Eine erste Einführung von Adolf Damaschke.

37.—39. Tausend. 607 Seiten. Preis gut brosch. 4,50 M., vornehm geb. 5,50 M.

Aus dem Inhalt:

I. Vom Wesen der National-Oekonomie.
II. Das Altertum.
III. Das Mittelalter u. das kanonische Recht.
IV. Das Zeitalter des Merkantilismus.
V. Die Physiokraten.
VI. Die liberale Schule.
VII. Das nationale System.
VIII. Der Kommunismus.
IX. Die Anarchisten.
X. Die Bodenreform.

Preußisches Verwaltungsblatt: Wir wüßten zurzeit kein anderes Werk, das so ehr zur ersten Einführung in die Geschichte der Volkswirtschaftslehre geeignet wäre.

Pädagogische Zeitung, Hauptorgan des deutschen Lehrervereins: Bisher hatte sich noch niemand an diese Aufgabe herangewagt. Damaschkes großer Sachkenntnis und glänzender schriftstellerischer Begabung ist es gelungen, hier auf den ersten Wurf etwas Mustergültiges zu schaffen!

Der Kunstwart: So ist dieses Buch — inhaltsvoll, unmittelbar, wohldurchdacht, weise geordnet, in gutem Sinne kritisch und persönlich, sachlich und ehrlich und zu alledem gut geschrieben und gut ausgestattet — mehr als irgendein anderes Buch geeignet, das unserer allgemeinen Bildung so notwendige deutsche Hausbuch der Volkswirtschaftsgeschichte zu werden.

Neue Beamten-Zeitung, offizielles Organ des Bundes der Festbesoldeten: Wer am öffentlichen Leben seines Volkes bewußt und erfolgreich Anteil nehmen will, muß dessen Wirtschaftsgeschichte wenigstens in ihren Grundzügen beherrschen. Die Beschäftigung mit nationalökonomischen Problemen war dem Laien lange Zeit hindurch außerordentlich erschwert, weil kein Werk existierte, das, ohne den Boden der Wissenschaft zu verlassen, in leicht faßlicher Form in das Wesen der Nationalökonomie einführte. Durch A. Damaschkes vortreffliche „Geschichte der Nationalökonomie" ist dieser Mangel behoben.

Das Polytechnikum: Das Werk bedarf keiner Empfehlung mehr; es ist namentlich für Anfänger in der Nationalökonomie unentbehrlich geworden.

Hamburger Nachrichten: Der Verfasser hat sich das Verdienst erworben, eine Lücke auszufüllen, die von allen Freunden volkswirtschaftlichen Studiums schmerzlich empfunden wurde. Seinen Tendenzen nach steht das Buch durchaus über den Parteien und entgeht damit einer Gefahr, die nationalökonomisch-historischen Werken besonders droht.

Magdeburgische Zeitung: Dies ist das Buch, das sich viele schon lange gewünscht, auf das viele gewartet haben, denen nach Verständnis verlangte für wichtige Aufgaben unserer Zeit, um mitarbeiten zu können an ihrer Lösung.

Dresdner Anzeiger (Amtsblatt): Wer diese „erste Einführung" wirklich inne hat, ist unbedingt in der Lage, sich über die widerstreitenden Ansichten der jetzigen Theoretiker ein festes Urteil zu bilden, das gegen aufdringliche Schlagworte gefeit ist.

Deutscher Reichs- und Preußischer Staatsanzeiger: In wenigen Jahren hat dieses Buch eine für ein deutsches nationalökonomisches Werk verhältnismäßig große Verbreitung gefunden. Es verdankt diese zweifellos dem Umstande, daß es unter den für Leser ohne fachwissenschaftliche Vorbildung bestimmten Darstellungen der Geschichte der Nationalökonomie die am interessantesten geschriebene ist. Die geschichtliche Entwicklung der volkswirtschaftlichen Anschauungen und Lehren haben in dem Buche eine durchaus volkstümliche und dennoch keineswegs oberflächliche, objektive Darstellung erfahren, die den Leser vom Anfang bis zum Schluß fesselt. Das theoretische Gerüst der sich ablösenden Doktrinen ist scharf umrissen, und der Verfasser hat ihm, immer auf Tatsachen fußend oder die Theorien direkt den Werken ihrer wichtigsten Repräsentanten entnehmend, fast die Eindringlichkeit der Anschauung gegeben.

Gegen Einsendung des Betrages kostenfreie Zusendung durch die

Buchhandlung „Bodenreform", G. m. b. H., Berlin NW, Lessingstr. 11.

Soziale Zeitfragen.

Beiträge zu den Kämpfen der Gegenwart.

Herausgegeben von

Heft 63. Adolf Damaschke.

Eine Lebensfrage des Hausbesitzes.

Von

Ludwig Eschwege.

Preis: 50 Pfennig.

Berlin 1916.

Verlag „Bodenreform" G. m. b. H.

Berlin NW, Lessingstraße 11.

Druckfehlerberichtigung.

Seite 7 lies erste Zeile: Die Stellung der Parteien usw.

1. Die Hilfsbedürftigkeit des Hausbesitzes.

Der Krieg, dieser große Versöhner von Zwistigkeiten, ist in mancher Hinsicht auch zu einem grausamen Enthüller geworden. Er hat die Aufmerksamkeit auf wunde Stellen des Wirtschaftskörpers gelenkt, die bisher dem Auge der großen Masse durch ein Buschwerk falscher Vorstellungen entzogen worden waren. So kann es niemand, der die wirtschaftlichen Vorgänge während des Krieges auch nur einigermaßen kritisch verfolgt hat, entgangen sein, wie wenig sich die Lage des städtischen Hausbesitzes in das befriedigende Bild einfügt, welches die heimische Volkswirtschaft, ungeachtet der über sie hereingebrochenen schweren Erschütterung, doch im großen ganzen darbietet. Während die Handelskreise von ernsteren Zahlungsstockungen verschont geblieben sind und sich mit der Lage wohl oder übel abfinden, während unsere Industrie, gestützt auf ihre im Frieden angesammelten Reserven, mit erstaunlicher Leichtigkeit es verstanden hat, ihre Betriebe den veränderten Verhältnissen anzupassen, hat der städtische Hausbesitz als einzige große Gruppe innerhalb der Volkswirtschaft schon in den ersten Tagen des Krieges sich außerstande erklärt, mit eigener Kraft durch die Kriegskrisis hindurchzukommen. Derselbe Stand, der sich gern als den granitenen Fels des bedrohten Privateigentums bezeichnete, mußte, als die Kriegsnot an ihn herantrat, in einem Umfange und mit einer Selbstverständlichkeit an die Staatshilfe appellieren, wie es in gleicherweise bisher bei keinem anderen Berufszweig festgestellt werden konnte.

Zu Beginn des Krieges hatte die Reichsregierung bekanntlich erklärt, von einem allgemeinen Moratorium absehen zu wollen, weil die deutsche Volkswirtschaft, so etwa hieß es in der betreffenden Verlautbarung, in ungleich höherem Grade als diejenige anderer Länder auf Kredit aufgebaut sei, und dieser daher bei uns einen so weitgehenden Eingriff wie anderswo nicht vertragen

kann. Dabei ist es denn auch geblieben und keine Erwerbsgruppe hat bis heute eine Aenderung dieses Standpunktes verlangt. Eine Ausnahme wurde einzig und allein zu Gunsten des städtischen Grundbesitzes gemacht. Durch eine Bundesratsverordnung, die es dem Richter gestattet, eine Zahlungsfrist von sechs Monaten für fällige Verpflichtungen zu bewilligen, die gegebenenfalls immer wieder um den gleichen Zeitraum verlängert werden kann, ferner durch Vorschriften über die Hinausschiebung von Zwangsversteigerungen sowie durch Einrichtung der sogenannten Hypothekeneinigungsämter, hat das Reich die Notwendigkeit anerkannt, in die Vertragsfreiheit einzugreifen, in der richtigen Erkenntnis, daß im anderen Falle eine schwere Katastrophe über den städtischen Grundbesitz gekommen wäre.

Der Grund dafür, daß man gerade dem städtischen Grundbesitz diese Ausnahmestellung eingeräumt hat, ist bekannt. Nirgends ist die Kreditwirtschaft so auf die Spitze getrieben, wie hier. Nirgends im deutschen Erwerbsleben haben wir ein ähnliches Mißverhältnis zwischen Eigenkapital und Leihkapital.

Zugleich hat unser Taxwesen mit seiner dehnbaren Moral dafür gesorgt, daß die Ueberdeckung des Darlehns, auf die bei der Verpfändung von Wertgegenständen sonst so streng gehalten wird, hier auf das geringste Maß verkleinert wurde. (Ueberbeleihung.)

Das Allerbedenklichste, ja, vom rein kaufmännischen Standpunkt aus beinahe Unfaßbare an diesem Kreditsystem bildete aber die Tatsache, daß die große Mehrzahl der städtischen Hausbesitzer es nicht einmal für notwendig gehalten hatte, an eine allmähliche Tilgung der teilweise bis zum Schornstein getriebenen Belastung ihrer Häuser zu denken. In dem, von einer bedenkenlosen Bauspekulation genährten Trugschluß befangen, daß die natürliche Entwertung des Bauwerkes weitaus wettgemacht würde durch die Steigerung des Bodenpreises, hatten sonst ganz verständige Männer sich auf das Wagnis einer befristeten, das heißt von 10 zu 10 Jahren zu erneuernden Hypothek eingelassen, ohne genügende Reserven zu besitzen, falls die Verlängerung des Darlehns nicht in der alten Höhe und zu den alten Bedingungen erfolgen konnte. Schon in den letzten Friedensjahren hatte sich das Unsolide dieses

Systems durch die Zunahme der Zwangsversteigerungen und die hierdurch herbeigeführte Erschütterung des Vertrauens bei den Geldgebern gerächt. Aber erst der Krieg hat die hieraus für die gesamte Volkswirtschaft entspringenden Gefahren in eine weithin sichtbare Beleuchtung gerückt.*)

Soll nun die Schonzeit, die man dem städtischen Hausbesitz, in Rücksicht auf seine, durch die Einwirkungen des Krieges noch weiter geschwächte Lage bewilligen mußte, mit dem Friedensschluß beendet sein? Das ist die Frage, die jetzt in den deutschen Hausbesitzerkreisen auf das lebhafteste erörtert wird. Man weist darauf hin, daß nach allgemeiner Ueberzeugung der Geldmarkt noch lange nach dem Friedensschluß im Zeichen der Knappheit und dementsprechend des hohen Kriegszinsfußes stehen wird, und daß man dem städtischen Grundbesitz deshalb eine gewisse Zeit lassen müsse, bis man ihn wieder der Herrschaft des freien Geld-

---

*) Erfreulicherweise werden heute die ungeheueren Vorzüge der Tilgungshypothek sowohl von den Führern des Hausbesitzes wie auch von den Beleihungsinstituten mehr und mehr anerkannt. So heißt es in dem Geschäftsbericht der Rheinisch-Westfälischen Bodenkreditanstalt für 1915:

„Wir sind mehr denn je davon überzeugt, daß der Abschluß von Amortisationshypotheken nicht nur im Interesse der Grundstückseigentümer, sondern wesentlich auch im Interesse der Institute selbst liegt, denn die allmähliche Abbürdung der Kredite kann nicht hoch genug veranschlagt werden. Insbesondere in ernsten Zeiten bildet die alljährlich steigende Amortisation eine wesentliche Beruhigung gegenüber einer dann leicht einsetzenden Grundstücksentwertung."

Im Gegensatz hierzu hielt es der Schutzverband für Deutschen Grundbesitz Anfang Januar 1916 für zeitgemäß, die folgende Entschließung durch die Presse zu verbreiten:

„Der Fachausschuß für Hypothekenwesen des Schutzverbandes für deutschen Grundbesitz hielt eine Sitzung ab, in der über verschiedene, gegenwärtig zur Erörterung stehende Maßnahmen zur Neuregelung des Realkredites gesprochen wurde. Ein allgemeiner Zwang dahingehend, daß künftig ausschließlich oder zu einem gesetzlich festgesetzten Umfange Tilgungshypotheken gegeben werden müßten, wurde für gefährlich und undurchführbar erklärt."

Zu dem gleichen Thema erklärte der Geschäftsführer des Schutzverbandes, Professor van der Borght, in seinem Bericht an die Immobiliar-Kreditkommission: „Die bestehenden Rechtsformen der Kreditorganisation genügen dem Bedürfnis", und an anderer Stelle: „man experimentiere nicht an den Grundlagen unserer bewährten Realkreditorganisation". — Man sieht, über den „Schutz" des deutschen Grundbesitzes hat dieser Verband seine besonderen Anschauungen.

marktes überlassen dürfte. Dieser Standpunkt entbehrt gewiß nicht der inneren Logik. Denn die tieferen Gründe, die es zur unabweislichen Notwendigkeit gemacht haben, dem Grundbesitz während des Krieges in gewissem Umfange einen gesetzlichen Aufschub für seine fällig gewordenen Verpflichtungen zu gewähren, sie werden in den ersten Friedensjahren aller Voraussicht nach unverändert in Geltung bleiben — eben die beklagenswerte, aber doch nun einmal vorhandene Kreditüberspannung und der Mangel an jenen Reserven, die es anderen Gliedern der Volkswirtschaft möglich macht, außergewöhnliche Zeiten ohne Eingriff in den normalen Rechtszustand zu überdauern.

Trotzdem wird der Ruf nach einer verlängerten Schonzeit wohl nicht überall Widerhall finden. Es wäre ja auch durchaus verständlich, wenn diejenigen Kreise, welche die im Grundbesitz herrschende Kreditwirtschaft bisher bekämpft haben, gegen die Gewährung eines Sonderrechts Einspruch erheben würden, mit der Motivierung, daß der Staat nicht dazu da sei, eine bestimmte Klasse von Bürgern vor den Folgen falscher geschäftlicher Dispositionen zu bewahren. Andererseits sollte man aber meinen, daß diejenigen Kreise, welche die im Grundbesitz herrschenden Kreditsitten für richtig oder unvermeidlich gehalten und jede daran geübte Kritik als unpraktische Schwärmerei abgetan haben, sich mit aller Entschiedenheit auf die Seite der Befürworter einer Schonzeit über den Friedensschluß hinaus stellen müßten, soweit sie mit einer Fortdauer der durch den Krieg geschaffenen Anspannung rechnen. Sinngemäß müßten diese Kreise auch fordern, daß die Bedingungen festgelegt würden, zu denen ablaufende Hypotheken innerhalb einer gewissen Zeit nach dem Moratorium zu erneuern sein werden. Denn ohne eine derartige Sicherung kann die Schonzeit noch nach ihrem Ablauf leicht zu einer Erdrosselung des Schuldners führen, der mit Shylock würde sagen können: „Ihr nehmt mein Leben, wenn ihr die Mittel nehmt, wodurch ich lebe."

2. Die Stellung der Parteien.

Die Stellung der Parteilichen zu der Frage des Moratoriums im städtischen Immobiliarkredit scheint danach ganz klar vorgezeichnet zu sein. Nichtsdestoweniger haben wir die eigenartige Sachlage vor uns, daß die Gruppierung, soweit bisher Meinungsäußerungen vorliegen, in gerade umgekehrter Art vor sich geht. Namhafte Persönlichkeiten, wie Professor Rudolf Eberstadt, welche die im Grundbesitz herrschende Kreditwirtschaft bekämpft haben, unterstützen die unter den deutschen Hausbesitzern aufgekommene Bewegung zu Gunsten eines Gesetzes, durch das verhindert werden soll, daß die innerhalb einer gewissen Zeit nach Friedensschluß ablaufenden Hypotheken nicht oder doch nur zu wesentlich erhöhten Bedingungen erneuert werden. Umgekehrt sind, nach verschiedenen Anzeichen zu urteilen, die im „Schutzverband für deutschen Grundbesitz" zusammengeschlossenen Kreise bereit, ganz kurze Zeit nach dem Friedensschluß dem freien Spiel der Kräfte wieder seinen Lauf zu lassen. Schon im ersten Stadium des Krieges hatte die Stellungnahme des genannten Verbandes ein gewisses Aufsehen erregt. Er hatte eine Liste von 83 Darlehnsinstituten zusammengestellt, die sich verpflichtet hatten, ablaufende Hypotheken — vorbehaltlich pünktlicher Zinszahlung — bis zu drei Monaten nach Friedensschluß zu einem Zinssatze von nicht über 4¾% zu erneuern. Als die Höhe dieses Satzes verschiedentlich eine abfällige Kritik erfuhr, begegnete ihr der Verband durch die Erklärung, daß man nur das Zinsenmaximum angegeben habe, daß es aber keinem Institut benommen sei, auch unter dem vorgeschlagenen Satze zu verlängern; was für die Schuldner praktisch nicht viel mehr wert ist als die Tatsache, daß die im Handel mit Lebensmitteln festgesetzten Höchstpreise kein Verbot einschließen, auch billiger zu verkaufen. Immerhin bedeutete die Erklärung des Verbandes ein Entgegenkommen. Das Symptomatische des Vorgangs lag aber gar nicht in der freiwilligen Begrenzung der Zinsansprüche, sondern umgekehrt in dem darin zum Ausdruck kommenden prinzipiellen Bekenntnis der Beleihungsinstitute, daß die anormalen Verhältnisse des Krieges eine gewisse Erhöhung des Zinsfußes für erneuerte Darlehen recht-

fertigten. Wer dieser Meinung schon in der Kriegszeit huldigt, der wird sich nach dem Friedensschluß gewiß nicht für eine längere Karenzzeit und eine gesetzliche Niedrighaltung des Zinsfußes aussprechen.

Wenn es in dieser Hinsicht eines Beweises bedurfte, so ist er durch die Ausführungen geliefert worden, die ein maßgebendes Mitglied des genannten Verbandes, zugleich Leiter des größten deutschen Terrainunternehmens, der Tempelhofer Feld-Aktiengesellschaft, Kommerzienrat Haberland, in der kürzlich abgehaltenen Generalversammlung dieser Gesellschaft gemacht hat. Sie gingen dem Sinne nach dahin, daß die Hausbesitzer sich nach dem Kriege, entsprechend der Verzinsung unserer Anleihen, auf einen mindestens fünfprozentigen Zinsfuß für erste Hypotheken einrichten müßten. Hier wird also der Gedanke, daß nach dem Kriege der Gesetzgeber in die Vertragsfreiheit zu Gunsten der Schuldner eingreifen solle, — derselbe Gedanke also, der im deutschen Hausbesitzerstand gegenwärtig auf das leidenschaftlichste verfochten wird —, abgelehnt und statt dessen der Grundsatz aufgestellt, daß der Immobiliarkredit sich den durch die Verhältnisse des Krieges eingetretenen Veränderungen des Zinsfußes anzupassen habe. Wenn man sich vor Augen hält, daß hinter der genannten Terraingesellschaft allererste Großbanken stehen, so ist wohl der Schluß erlaubt, daß die erwähnten Aeußerungen nicht als die Privatmeinung irgend eines beliebigen Terrainfachmannes aufzufassen sind, sondern daß sie sich mit den Ansichten der großen Banken sowie der im Schutzverband für deutschen Grundbesitz vertretenen Hypothekenbanken, Lebensversicherungsanstalten und Terraingesellschaften decken.

Dem gleichen Standpunkt begegnen wir in einer gegen Ende des letzten Jahres gemachten Eingabe der Aeltesten der Berliner Kaufmannschaft an die Regierung, die sich mit dem Immobiliarkredit nach dem Kriege beschäftigt. Die Aeltesten gehen von der Bundesratsverordnung aus, die es dem Richter gestattet, eine sechsmonatige Zahlungsfrist für fällige Hypothekendarlehn zu bewilligen und regen an, daß dem Richter die wiederholte Bewilligung der Frist gestattet werde, was inzwischen auch geschehen ist. Diese Vollmacht wollen die Aeltesten aber an gewisse Vorbe-

dingungen geknüpft wissen. Sie stellen unter anderem die Forderung auf, „daß die Rückzahlung des Kapitals spätestens neun Monate nach Beendigung des Krieges erfolgt und daß bei der Gewährung der Zahlungsfrist der Zinsfuß unter Berücksichtigung der Lage des Geldmarktes festgelegt wird". Da das Reich zurzeit eine etwa 5¼% tige Verzinsung gewährt und man für erste Hypotheken sicherlich nicht unter Reichsniveau gehen kann, so ergäbe sich eine Erhöhung der augenblicklich geltenden Zinssätze für diese Hypotheken um rund 1%.

Der Kampfplatz ist hiernach abgesteckt. Auf der einen Seite steht die große Partei der Schuldner, die für eine Schonzeit und die unveränderte Prolongation ablaufender Hypotheken während des Krieges und einiger Jahre nachher eintritt. Auf der andern Seite stehen die kapitalkräftigen Kreise der oben bezeichneten Art, also die Geldgeber, die der Auffassung sind, daß kurze Zeit nach dem Friedensschluß die Vertragsfreiheit im Immobilienmarkt wieder hergestellt werden soll, die dann zugegebenermaßen zu einer wesentlichen Erhöhung der Zinslasten im deutschen Hausbesitz führen muß.

Vom objektiven Standpunkt der Nichtinteressenten aus erscheint die Ansicht der Gegner eines Moratoriums zunächst als die einleuchtendere. Die breite Oeffentlichkeit vermag nicht ohne weiteres einzusehen, warum denn der Grundbesitz das Vorrecht haben soll, seine Kreditbedürfnisse billiger zu befriedigen als andere Erwerbsgruppen. Daß es gerade ein Vertreter des Grundbesitzes ist, der sich gegen diese Differenzierung ausspricht, mutet im ersten Augenblick sogar sehr sympathisch an, da es von großer Selbstlosigkeit zu zeugen scheint. Zudem bildet ein Moratorium, wie jeder Eingriff in die privaten Vertragsverhältnisse, eine Verkürzung der Gläubigerrechte, für die es nur eine einzige Rechtfertigung gibt: Die allgemeine Schädigung, die durch sie verhindert werden soll, muß so groß sein, daß ihr gegenüber die Privatinteressen der Gläubiger nicht ins Gewicht fallen.

3. Die Nutznießer der Hypothekenverteuerung.

Um in bezug auf diesen Punkt zu einer objektiven Entscheidung zu kommen, wird es zweckmäßig sein, sich zunächst einmal die Sachlage zu vergegenwärtigen, die entsteht, wenn die Ansicht der Moratoriumsgegner durchdringt, also der freie Geldmarkt wieder hergestellt wird. Wenn der Zinsfuß für erstklassige Anlagen, gemäß der Vorhersage des Direktors der Tempelhofer Feld-Gesellschaft, wirklich noch auf Jahre hinaus mindestens fünf Prozent betragen wird, so bedeutet das für die jetzt fällig werdenden, also vor zehn Jahren abgeschlossenen erststelligen Hypotheken eine Zinserhöhung um $^3/_4$% oder mehr. Hauptgeldgeber der städtischen Hausbesitzer sind die Hypothekenbanken und die Lebensversicherungsgesellschaften. Beide Gruppen von Beleihungsinstituten ziehen das Geld, das sie in Hypotheken anlegen, aus den Ersparnissen des Publikums; die Hypothekenbanken durch Verkauf von Pfandbriefen, die Lebensversicherungsanstalten durch Vereinnahmung laufender Prämien. Die Geschäftsabschlüsse, auf Grund deren ihnen das Geld, das heute in Hypotheken festliegt, seinerzeit zugeflossen ist, haben durch den Krieg keinerlei Veränderung erfahren. Den kursmäßigen Verlust, der infolge der Verhältnisse auf dem Geldmarkt bei den Pfandbriefen eingetreten ist, tragen nicht die Hypothekenbanken, sondern die Pfandbriefbesitzer, die trotz Erhöhung des Zinsfußes keinen Pfennig Zinsen mehr erhalten als zu der Zeit, in der sie die Pfandbriefe erwarben. Ebensowenig werden die Verträge der Versicherungsgesellschaften mit den Policeninhabern durch die auf dem Geldmarkt eingetretenen Veränderungen berührt. Eine Erhöhung des Zinsfußes bei ihren Aktivgeschäften würde also für die Institute eine bare Mehreinnahme bedeuten, der keinerlei Mehr an Ausgaben und Mühewaltung gegenübersteht. Allerdings bedeutet die Erhöhung der festen Lasten in vielen Fällen eine Verschlechterung der Solvenz der Schuldner und somit eine gewisse Erhöhung des Risikos, das die Darlehnsinstitute laufen. Aber diese Zunahme des Risikos würde eine vom Gläubiger selbst herbeigeführte sein und könnte lediglich als *Wirkung*, nicht als *Begründung* der Zinserhöhung angesprochen werden. Eine auf anderen als zinslichen Gründen beruhende Ver-

mehrung des Risikos ist, wenn man den Darlehnsinstituten glauben darf, nicht oder nur in unbedeutendem Maße eingetreten. Sowohl aus den in der Kriegszeit gezahlten Dividenden der Hypothekenbanken, als auch aus der in den Geschäftsberichten fast durchweg wiederkehrenden Versicherung, daß nennenswerte Verluste nicht eingetreten seien, muß man schließen, daß der Verlustkoeffizient bei den Instituten des erststelligen Kredits keine ins Gewicht fallende Bedeutung hat. Ist das aber schon unter den schwierigen Verhältnissen des Krieges der Fall, so wird man im Frieden noch viel weniger mit dem Hinweis auf das Risiko eine Erhöhung der Einnahmen rechtfertigen können.

Was die Erhöhung der Zinseinnahmen für die Institute bedeutet, sei an einem praktischen Beispiel erläutert. Da erststellige Hypotheken fast durchweg auf 10 Jahre fest gegeben werden, so ist anzunehmen, daß innerhalb der ersten 3 Jahre nach dem Friedensschluß, unter Berücksichtigung der vorangegangenen Kriegsschonzeit, annähernd die Hälfte der alten Darlehen zur Erneuerung gelangen muß.*) Bei einem Darlehnsbestande von 300 Millionen Mark (der einem Aktienkapital von 20 Millionen Mark entspricht), würde eine Erhöhung des Zinsfußes der zu erneuernden Darlehen um nur ¾% eine Mehreinnahme an Zinsen von mehr als 1 Million Mark pro Jahr herbeiführen. Die Dividenden der Berliner Hypothekenbanken belaufen sich durchschnittlich auf 7 bis 8%. Selbst wenn die Institute keinerlei neue Geschäfte abschließen wollten, würden sie in der Lage sein, allein auf Grund der in der betreffenden Zeit vorgenommenen Darlehnserneuerungen für die ganze Dauer der Erhöhung, mithin viele Jahre lang, eine Mehrdividende von 5%, also eine Gesamtdividende von 12 bis 13%, auszuschütten. In dem gleichen Verhältnis würden auch die Gewinnanteile vom Vorstand und Aufsichtsrat sich erhöhen. Analog würde sich die Rechnung bei den Versicherungsunternehmen gestalten, nur daß hier bei denjenigen

*) Das ist sehr bescheiden gerechnet. Tatsächlich dürfte die Zahl der in der kritischen Zeit fällig werdenden Darlehen noch größer sein, da manche Hausbesitzer während des Krieges ihre Hypothekenzinsen unpünktlich gezahlt haben, was nach den Beleihungsbedingungen, wie sie bei den Darlehnsinstituten formularmäßig üblich sind, das Recht auf jederzeitige Fälligmachung zur Folge hat.

Instituten, welche Policen mit Dividendenbeteiligung abschließen, auch die Versicherten an dem „Segen" teilnehmen würden.

Man sieht, daß die möglichst schnelle Wiederherstellung des freien Marktes vom Standpunkte der Beleihungsinstitute aus ein höchst erstrebenswertes Ziel ist — immer vorausgesetzt, daß die Zinssteuerung, an die man in diesen Kreisen ziemlich allgemein glaubt, wirklich eintritt. Die im „Schutzverband für deutschen Grundbesitz" vertretenen Darlehnsinstitute werden daher mit den Aeußerungen ihres Wortführers, des Direktors der Tempelhofer Feld A.-G. (der übrigens im Nebenamt Vertreter einer Sächsischen Hypothekenbank ist), zum Teil durchaus einverstanden gewesen sein. Daß nicht alle Institute der gleichen Ansicht sind, daß vielmehr die sozial denkenden unter den Leitern angesichts der zahlenmäßigen Konsequenzen einer Zinserhöhung Bedenken tragen, die fällig werdenden Hypotheken nach dem Kriege nur noch zu 5% zu erneuern, will ich zur Ehre der Institute annehmen, zumal auch Vernunftgründe dagegen sprechen. Denn eine Ausschlachtung der Konjunktur, wie sie der mehrerwähnte Wortführer des Schutzverbandes als die natürlichste Sache von der Welt hinstellt, würde unbedingt jene Bestrebungen stärken, die eine Revision der den Beleihungsinstituten überantworteten Privilegien verlangen. Der Versuch, den Krieg zu Bereicherungszwecken auszunutzen, wirkt nun einmal überaus aufreizend.

4. Die Opfer der Hypothekenverteuerung.

Im sonstigen Erwerbsleben spielt die Höhe des Zinsfußes zwar ebenfalls eine große Rolle, aber, aus den eingangs ausgeführten Gründen, doch bei weitem nicht dieselbe wie im Hausbesitz. Wer bei einem Objekt von 300000 Mark über 30000 Mark eigenes Geld verfügt, gilt bereits für einen soliden Hausbesitzer. Eine Erhöhung des Zinsfußes um $^3/_4$% bedeutet für den typischen großstädtischen Hausbesitzer die restlose Aufzehrung des Ueberschusses, den ihm sein Haus über die Schuldzinsen hinaus läßt, und in zahlreichen Fällen sogar ein erhebliches Defizit — wohlgemerkt bei normaler Ausnutzung des Hauses, wie sie gegenwärtig meist nicht einmal möglich ist.

Die Verschlechterung der Lage des Schuldners trifft mit voller Schärfe die Inhaber der zweiten und nachstehenden Hypotheken und hat für diese Schicht von Kapitalisten große Verluste zur Folge. Das gerade ist ja das, man möchte sagen, Tragische im Realkreditwesen, daß wohlerworbene Ansprüche der nachstehenden Gläubiger, ohne ihr Verschulden und ohne daß ihnen ein Einspruchsrecht zusteht, durch eine Veränderung der Bedingungen, die der Besitzer und der Inhaber der ersten Hypothek miteinander verabreden, geschmälert oder zunichte gemacht werden können. Steigt beispielsweise die jährliche Zinslast für die erste Hypothek von 4 auf 5%, so bedeutet das für das Grundstück eine Wertverminderung von 20000 Mark für je 100000 Mark (1000 Mark zu 5% kapitalisiert, ergiebt 20000 Mark). Um diese Summe wird die Unterlagssicherheit aller nachstehenden Posten herabgedrückt. Läuft die erste Stelle bei 200000 Mark auf, so würde die Wertverminderung in dem angenommenen Beispiel 40000 Mark betragen. Das bedeutet praktisch, falls die Wirkung nicht durch andere Umstände paralysiert wird, die Kassierung der nachstehenden Forderungen.

Aus den Ausführungen des Redners in der erwähnten Tempelhofer Feld-Versammlung scheint hervorzugehen, daß man in den ihm nahestehenden Kreisen mit der Absicht umgeht, für die nachstelligen Hypotheken ein Moratorium anzustreben. Würde man damit durchdringen, so würde das bedeuten, daß man zuerst die Sicherheit dieser Posten (durch Erhöhung des Zinsfußes der Vorhypothek) unterhöhlt und dann ihren Inhabern, die sich überwiegend aus kleinen Privatkapitalisten zusammensetzen, die Möglichkeit nimmt, ihre Forderung fällig zu machen — im Gegensatz zu den kapitalkräftigen Instituten des erststelligen Kredits, denen die Ausnutzung der Konjunktur restlos überlassen werden soll. Man darf es wohl für ausgeschlossen halten, daß es Regierungsvertreter gibt, die sich auf eine derartige, ebenso oberflächliche wie ungerechte Lösung des Problems einlassen.

In einem einzigen Falle würden die vorstehend skizzierten Folgen einer Heraufsetzung des Hypothekenzinses nicht eintreten, vielmehr Hausbesitzer wie nachstellige Hypothekengläubiger ohne Schaden aus der Mehrbelastung hervorgehen: Wenn es nämlich

den Hausbesitzern gelingt, ihre Einnahmen durch Erhöhung der Mieten zu steigern. Wäre dies möglich, so wird das Mehr, das die Hypothekenbanken und Versicherungsanstalten erzielen, nicht von den Hausbesitzern, sondern von der großen Masse der Mieter aufgebracht. Aber selbst wenn die Verhältnisse am Wohnungsmarkt nach dem Kriege einer allgemeinen Steigerung der Mieten zunächst zu Hilfe kommen sollten, wäre auf die Dauer doch nicht viel für den städtischen Hausbesitz gewonnen. Es sind die mit zunehmender Kraft sich durchsetzenden und durch die moderne Verkehrstechnik (Schnellbahnen) mächtig geförderten Tendenzen einmal der Dezentralisierung unserer Großstädte, und zum anderen der Eigenheim-Bewegung, welche eine etwaige Mietskonjunktur nach kurzer Zeit wieder zum Stillstand bringen dürften. Welche Katastrophe in diesem Falle dem großstädtischen Hausbesitz droht, sofern er sich gezwungenermaßen für 10 Jahre auf dem erhöhten Zinsfuß festgelegt hat, liegt auf der Hand. Auch daß bei einer starken Erhöhung des Zinsfußes die von allen Freunden des Grundbesitzes geforderte Einführung der Tilgungshypothek ad calendas graecas vertagt werden müßte, weil der Hausbesitz die Tilgungsraten einfach nicht aufbringen könnte, versteht sich von selbst.

Was heute im Interesse der Hausbesitzer gefordert werden muß, ist — unbeschadet der weitergehenden, auf Entschuldung zielenden Hilfsmaßnahmen, — eine über den Friedensschluß hinausgehende Schonzeit Auch vitale Interessen der Allgemeinheit unterstützen diese Forderung, deren Erfüllung geeignet ist, schwere Nachteile von den großstädtischen Mietern und von den Besitzern städtischer Nachhypotheken fernzuhalten.

5. Die Terrainspekulation als Gegnerin des Hausbesitzes.

Nur eine Gewerbegruppe hätte Veranlassung, sich durch die Vorzugsbehandlung des Hausbesitzes beschwert zu fühlen. Das ist der auf Aufschließung wartende Terrainbesitz. Bei den Neubauten, die auf seinem Terrain zu errichten sein werden, kann selbstverständlich nicht davon die Rede sein, daß die Hypothekenbanken sie unter dem Marktsatze beleihen, aus dem einfachen Grunde

nicht, weil die Banken sich das Geld für diese Neubeleihungen selbst erst mit Hilfe neuer Pfandbriefemissionen beschaffen müssen, die natürlich nur zu den, den allgemeinen Geldverhältnissen entsprechenden, Bedingungen erfolgen können. Ebenso kann man natürlich auch die anderen Geldgeber nicht zwingen, unter die sonst erzielbaren Zinsbedingungen herunterzugehen. Der großstädtische Terrainbesitz würde also keinen Vorteil von der Zinsbegünstigung haben, die dem Hausbesitz während der ersten Jahre nach dem Kriege zuteil werden muß, oder doch nur insoweit, als heute bereits Hypotheken auf den Terrains lasten. Hier haben wir den schon so oft zu Tage getretenen Interessengegensatz zwischen Hausbesitz und Terrainunternehmung in voller Schärfe vor uns. Solidarisch sind die Interessen beider Gruppen lediglich in bezug auf den Wunsch nach Mietserhöhungen. Und da in jeder Erhöhung des Zinsfußes erneuerter Hypotheken eine mietesteigernde Tendenz liegt, die die Verkäuflichkeit der Terrains hebt, so muß den Terrainkreisen eine allgemeine Zinssteigerung sympathischer sein, als ein niedriger Zins, von dem zwar der Hausbesitz sehr viel, sie selbst aber nichts oder nur sehr wenig haben. Eine Differenzierung zwischen dem Zinsfuß bei ihren eigenen Neubeleihungen und demjenigen bei den alten Hypotheken der Hausbesitzer, wie sie die notwendige Folge der hier geforderten Schonzeit für den Hausbesitz wäre, muß den Parzellenverkäufern das Geschäft insoweit erschweren, als dadurch ein Zwang auf sie ausgeübt wird, die Preise der Parzellen zu ermäßigen; denn diese Preise werden zugestandenermaßen von dem Ueberschuß bestimmt, der unter Berücksichtigung der jeweiligen Zinslasten aus den Mieten herausgeholt werden kann. Dieser Preisdruck, den die Differenzierung des Hypothekenzinsfußes für den Terrainbesitz im Gefolge haben würde, ist es, was die Kreise fürchten, die auf der Tempelhofer Feld-Versammlung zu Worte gekommen sind. Und daher die programmatische Aeußerung, daß die Hausbesitzer nicht darauf rechnen dürften, ihr Hypothekenbedürfnis zu den früheren billigen Bedingungen zu befriedigen.

6. Gesetzliche Beschränkung der Hypothekenzinsen.

Ziehen wir nunmehr die Bilanz aus dem Gesagten, so haben wir auf der Debetseite die unleugbare Benachteiligung der Darlehnsgeber, die in der zeitweiligen Begrenzung ihrer Zinsansprüche liegen würde. Es handelt sich hierbei aber nicht um einen positiven Verlust, sondern der Regel nach nur um den Entgang eines Extragewinnes, dessen Entstehung als eine unmittelbare Folge des Krieges anzusprechen wäre. Der Krieg, für den so viel Opfer an Gut und Blut ohne jede Entschädigung gebracht werden mußten, soll aber, darüber herrscht doch Uebereinstimmung, nicht zu einem Mittel der Bereicherung werden, insbesondere nicht einer so völlig mühelosen Bereicherung auf Kosten des ohnehin schwer geprüften Standes der Hausbesitzer. Auf der Kreditseite steht die Notwendigkeit, zu verhindern, daß der den sozialen Frieden gefährdenden Tendenz einer allgemeinen Mietserhöhung ein so starker Antrieb geliefert wird, wie es in der Hinaufkonvertierung des Zinsfußes der alten Hypotheken um rund $^3/_4$ % liegen würde. Vor allem aber gilt es, einen wichtigen Stand, der viele Milliarden an Volksvermögen verwaltet, vor einer Gefährdung seiner Existenz zu schützen und ihm den allmählichen Abbau seiner Schulden zu erleichtern. Die dem Hausbesitz zu gewährende Schonzeit gibt der Oeffentlichkeit das moralische Recht, diesen Abbau gegebenenfalls zu erzwingen. Im anderen Falle würde die gesetzliche Beschränkung der Hypothekenzinsen mit Recht als Geschenk betrachtet werden können. Es würde deshalb der Gerechtigkeit entsprechen, wenn die Inanspruchnahme des Moratoriums von der Umwandlung der Hypotheken in Tilgungshypotheken abhängig gemacht würde.

Auf welche Dauer die dem Grundbesitz zu gewährende Schonzeit zu bemessen ist, darüber kann man verschiedener Meinung sein. Der neue Oberpräsident der Provinz Ostpreußen, von Batocki, ist in einem Artikel im „Tag" für eine Frist von drei bis fünf Jahren nach dem Friedensschluß eingetreten. Professor Eberstadt hat sich in einem Referat, das er vor der Immobiliar-Kommission erstattet hat, ebenfalls für eine Frist von 5 Jahren ausgesprochen. Der Herausgeber der Finanzzeitschrift „Die Bank", Alfred Lans-

burgh, hat vor derselben Kommission einer Kombination zwischen drei- bis fünfjähriger Schonzeit, Zinsbeschränkung und freiwilligem Nachlaß auf hoch auslaufende Nachhypotheken das Wort geredet. Vielleicht wird in unserer schnellebigen Zeit, die für das Nachwachsen zerstörter Sparkraft besonders günstige Voraussetzungen geschaffen hat, schon eine kürzere Frist genügen. Aber welchen Zeitraum man auch nach Würdigung aller Umstände für nötig erachten mag, der eine Gedanke sollte bei der Erörterung der Frage im Gedächtnis behalten werden: Die außerordentlichen Verhältnisse, die der Weltkrieg geschaffen hat, werden mit dem Friedensschluß nicht beendet sein; deshalb muß auch die Aera der behördlichen Eingriffe in die Privatsphäre, die der Krieg notwendig gemacht hat, und die von jedermann willig ertragen worden sind, über das, wirtschaftlich gesprochen, zufällige Datum hinaus verlängert werden, an dem die Staatsoberhäupter ihre Unterschrift unter das Friedensdokument setzen werden.

7. Schlußwort.

Wiewohl in der vorliegenden Frage große öffentliche Interessen mit denjenigen des Hausbesitzerstandes zusammenfallen, so ist es doch zunächst Sache des letzteren, die Angelegenheit energisch in Fluß zu bringen. Denn die große Masse des Volkes ist im allgemeinen nicht sachverständig genug, um den Zusammenhang zwischen Hypothek und Miete zu durchschauen, von der bedauerlichen Abneigung ganz abgesehen, die mancher Mieter gefühlsmäßig, wenn auch sachlich meistens nicht berechtigt, dem Vorzeiger der monatlichen Mietsquittungen entgegenbringt. Es ist ein schwerer Kampf, den die deutschen Hausbesitzer zu führen haben. Es gilt einmal, jene auf manchesterlicher Weltanschauung beruhenden Widerstände zu beseitigen, die sich, wie die Aeußerungen der erwähnten kaufmännischen Kreise beweisen, gegen den Gedanken sträuben, daß man noch für eine Weile nach dem Kriege das freie Spiel der Kräfte außer Geltung setzen will, und es gilt ferner — und das ist die größte Schwierigkeit — gegen jene verwirrenden Einflüsse vorzugehen, die sich in den eigenen Reihen der Hausbesitzer bemerkbar machen. Noch hat der „Schutzverband" für deutschen Grundbesitz zu der Lebensfrage der deutschen Hausbesitzer, wie es mit den ab-

laufenden Hypotheken gehalten werden soll, nicht das Wort ergriffen. Aber die Aeußerungen, die eines seiner maßgebendsten Mitglieder in dieser Angelegenheit getan hat, geben dem Gedanken Raum, daß der Hausbesitz von dieser Seite aus keine Unterstützung finden wird. Dieses Urteil mag verfrüht sein. Um so notwendiger ist es, für die Führer des deutschen Hausbesitzes, die Frage zu stellen und auf eine klare Antwort zu dringen. Sollte sie, wie zu erwarten steht, im Sinne des Redners der Tempelhofer Feld-Generalversammlung ausfallen, dann wäre es allerdings die höchste Zeit, daß der deutsche Hausbesitzerstand einen endgültigen Strich macht zwischen seinen eigenen Bestrebungen und den im Schutzverband vertretenden Interessen der Terraingesellschaften und Beleihungsinstitute. Jeder Tag, der mit dieser reinlichen Scheidung beiderseitiger Interessensphären gezögert würde, kann und muß der guten Sache der Hausbesitzer unberechenbaren Schaden bringen. Denn es ist klar, daß die breite Oeffentlichkeit, sowie auch die maßgebenden Stellen, sich nicht für eine Frage erwärmen können, wenn die Organisation, der die Hausbesitzer das Recht eingeräumt haben, sich als ihre Vertretung zu bezeichnen, schweigt, oder sie gar in einem, dem Hausbesitzerstand feindlichen Sinne beantwortet.

Wenn der solide deutsche Hausbesitzerstand bei der Wahrnehmung seiner berechtigten Interessen bisher nicht immer denjenigen Wiederhall im öffentlichen Leben Deutschlands gefunden hat, den er auf Grund der wertvollen Dienste, die er der deutschen Volkswirtschaft leistet, zu beanspruchen eigentlich das Recht hätte, so ist gewiß hieran nicht zuletzt die Tatsache Schuld, daß er bei seiner öffentlichen Tätigkeit manchmal taktische Fehler gemacht hat. Er verquickte vielfach seine Interessen mit denen der gewerbsmäßigen Terrainspekulation, der er zu seinem Schaden einen bestimmenden Einfluß bei seiner Vertretung einräumte. Es wäre auf das tiefste zu bedauern, wenn dieser Umstand den Sieg vereiteln sollte in dem wichtigsten Kampf, den die deutschen Hausbesitzer seit Bestehen des Reichs um ihre Interessen geführt haben.

Der „Bund Deutscher Bodenreformer" hat an den Bundesrat die Bitte gerichtet:
dem Reichstage ein Gesetz vorzulegen, wonach Hypothekendarlehen auf städtische Grundstücke, die während des Krieges und innerhalb von drei Jahren nach Friedensschluß ablaufen, zu unveränderten Bedingungen gestundet werden müssen,

wenn die Geldausleiher Kreditinstitute sind, deren passive Verpflichtung durch die Erhöhung des Zinsfußes infolge der Kriegsereignisse nicht berührt worden sind (Hypothekenbanken, Lebensversicherungs-Anstalten);

wenn die Schuldner sich bereit erklären, ihre Schuld in eine unkündbare Tilgungshypothek umzuwandeln, wobei der Beginn der Tilgung und die Höhe des Tilgungssatzes nach Lage des Einzelfalles zu bestimmen ist (Hypotheken-Einigungsämter).

Sind die Gläubiger Privatpersonen, so soll nach Möglichkeit die Umwandlung ablaufender Hypotheken durch die zu gründenden „Stadtschaften" im gleichen Sinne erfolgen.

Die getilgten Beträge müssen durch Vormerkung im Sinne des § 1179 BGB. im Grundbuch gelöscht werden. —

In der Begründung führt der Bund Deutscher Bodenreformer (Berlin, Lessingstr. 11) aus, daß er diese Forderungen erhebe erstens im Interesse des soliden Hausbesitzes, zweitens im Interesse der zahlreichen Vertreter des Mittelstandes, die ihre Ersparnisse in nachstelligen Hypotheken angelegt haben, und drittens im Interesse der Entschuldung des deutschen Bodens.

Den Wortlaut der Begründung gibt Heft 4 der „Bodenreform", das auf Verlangen an jedermann kostenfrei gesandt wird.

Von demselben Verfasser erschienen:

L. Eschwege, „Boden- und Hypothekenprobleme",
118 Seiten, Preis 2,50 M. Verlag von Gustav Fischer, Jena.

Hausbesitzer!

In dieser ernsten Zeit ist es die Pflicht jeder unabhängigen Organisation, sich ein vollständiges Urteil über die sozialen Strömungen zu bilden, die heut um Einfluß in Verwaltung und Gesetzgebung ringen. Sind die Bodenreformer die ehrlichen Freunde des soliden Hausbesitzes oder ist das die gewerbsmäßige Terrainspekulation und ihre Hintermänner?

Darüber kann sich niemand ein Urteil bilden, der nicht auch die Schriften der Bodenreformer selbst liest und prüft. Deshalb sollte jeder Hausbesitzerverein bei der Post oder beim Buchhandel ein Exemplar der Halbmonatsschrift „Bodenreform" (Deutsche Volksstimme — Frei Land) bestellen. Sie erscheint 2 mal monatlich in Heften zu 32 Seiten und berichtet fortlaufend über die Kämpfe und Fortschritte der Bodenreformbewegung. Sie ist heut im deutschen Sprachgebiet die verbreitetste volkstümliche Zeitschrift für Volkswirtschaft und kostet bei jedem Briefträger, jeder Postanstalt, bei jeder Buchhandlung vierteljährlich nur 1.50 M. Gegen Einsendung dieses Betrages an die Buchhandlung Bodenreform, Berlin NW 23, Lessingstraße 11, wird die Zeitschrift auch postfrei zugesandt.

Beitritts-Erklärung.

An den

Bund Deutscher Bodenreformer, Berlin NW 23, Lessingstr. 11.

Unterzeichneter erklärt hiermit seinen Beitritt zum Bund Deutscher Bodenreformer und ersucht um regelmäßige **kostenfreie** Zusendung der „Bodenreform". Der Halbjahrsbeitrag von **3 Mark** liegt in Briefmarken bei — folgt später.

....., am ..... 19.....

Name: ..... Beruf: .....

Adresse: .....

Druck: Hermann Thomas vorm. H. Bischof, Berlin NW 23, Lessingstraße 11.

Soeben erscheint die 6. Auflage (21. bis 25. Tausend) der

Aufgaben der Gemeindepolitik

von **A. Damaschke.**

Erstes Heft:

Die Besteuerung des Bodens.

Jena, G. Fischer. — 128 Seiten,

Preis Mk. 1,20.

Inhalt:

1. Einleitung.
2. Vom Wesen der Grundrente.
3. Wen trifft die Besteuerung der Grundrente.
4. Die Grundwertsteuer.
5. Die Verbesserungs- oder Bauabgabe.
6. Die Zuwachssteuer.
7. Die Umsatzsteuer oder Besitzveränderungsabgabe.
8. Schlußwort.

Oberbürgermeister Adickes (auf dem Dresdener Städtetag): „Dies Buch ist Ihnen wohl allen bekannt!"

Nationalliberale Jugend: „Ein wahrhaft klassisches Lehr- und Handbuch."

Deutsche Tageszeitung: „Ueberaus empfehlenswert!"

Tägl. Rundschau: „Es spricht ein neuer, gewaltiger Geist aus ihm."

Köln. Volkszeitung: „Wir möchten seinen Ausführungen die weitgehendste Beachtung wünschen, wie es diese bisher gründlichste Darstellung einer kommunalen Sozialpolitik verdient."

Der Beobachter (Stuttgart): „Eine geradezu einzigartige Schrift — ein Volksbuch im besten Sinne des Wortes."

Sozialistische Monatshefte: „ . . . . verdient auch auf seiten der Sozialdemokratie die höchste Beachtung."

Christliche Welt: „Damaschke hat die Gabe, klar und überzeugend zu schreiben und ohne Weitschweifigkeit schwierige Probleme aufzuhellen."

Lehrer-Zeitung für Thüringen und Mitteldeutschland: Dir, deutscher Lehrer, der Du ein Volkserzieher im wahrsten Sinne des Wortes sein sollst, erwächst die Aufgabe, das segenspendende Buch in allen Kreisen zu empfehlen und dafür Sorge zu tragen, daß es in jeder Volksbibliothek zu finden ist.

Rivista internazionale: „Dies Buch ist die beste Darstellung aller Fragen der deutschen Gemeindepolitik."

Soeben erschien das 21. und 22. Tausend.

A. Damaschke:

Volkstümliche Redekunst.

Erfahrungen und Ratschläge.

Jena, G. Fischer. — 96 Seiten,

Preis Mk. 1.

Aus dem Inhalt:

1. Von der Bedeutung der Redekunst.
2. Von der Anwendung der Redekunst.
   - A. Fleiß und Begabung.
   - B. Der Stoff.
   - C. Die Gliederung.
   - D. Der Ausdruck.
   - E. Das Aneignen.
   - F. Der Vortrag.
3. Von der Vollendung der Redekunst.

Privatdozent Dr. **Waldemar Zimmermann** in der „Sozialen Praxis":

„Es ist Damaschke nicht genug zu danken, daß er uns auch einmal einen Blick in die Werkstatt seiner volkstümlichen Redekunst tun läßt. Es ist ein Genuß, das Büchlein zu lesen."

Legationsrat Dr. **v. Schwerin** in der „Deutschen Zeitung":

„In glänzender, zum Teil humorvoller Weise wird hier alles das erzählt, was dem Redner gefährlich werden kann, was alle Redner beachten müssen."

Reichstagsabgeordneter Dr. **Potthoff** in den „Volkswirtschaftlichen Blättern":

„Ein treffliches Büchlein, dem weite Verbreitung zu wünschen ist, sowohl des Inhalts, wie der Form wegen; denn es bietet das beste Beispiel für das, was es lehren will: den Willen zur Tat wecken."

Generalsekretär **Tews** in der „Volksbildung":

Das Büchlein enthält mehr, als sein Titel verspricht."

Dr. **K. Schmidt** in den „Münchner Neuesten Nachrichten":

„Wenn dieser gewandte und kenntnisreiche Redner Ratschläge über volkstümliche Redekunst erteilt, bedarf dieses Werk keines Wortes der Empfehlung."

Privatdozent Dr. **Polenske** im „Kunstwart":

„Wo aber finden wir wirklich fördernde Anweisung zu wirkungsvoller Rede? Eine solche gibt dieses Buch."

Kommerzienrat **Lang** im „Würzburger Journal":

„Allen, die den Beruf in sich fühlen und das Herz dazu haben, sich am öffentlichen Leben zu betätigen, gibt Damaschke die beste, denkbar praktischste Anleitung dazu."

Gegen Einsendung des Betrages kostenfreie Zusendung durch die

Buchhandlung Bodenreform, Berlin NW, Lessingstraße 11.

Zur Einführung
in die Lehre der deutschen Bodenreform!

	Mark
Damaschke, Die Bodenreform. Grundsätzliches und Geschichtliches zur Erkenntnis und Ueberwindung der sozialen Not. 36.—40. Tausend. (490 Seiten), gut gebunden	3,25
Damaschke, Geschichte der Nationalökonomie. Eine erste Einführung. 37. bis 39. Tausend (607 Seiten)	4,50
Damaschke, Volkstümliche Redekunst. Erfahrungen und Ratschläge. 21. bis 22. Tausend (96 Seiten)	1,—
Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik. 21.—25. Tausend. Die Besteuerung des Bodens (126 Seiten)	1,20
Damaschke, Die Bodenreform in der Bibel. 3. Tausend	0,50
Damaschke, Reichsfinanzreform und Bodenreform. 4. Tausend.	0,80
Damaschke-Danziger, The Battles for Land Reform in Rome	0,50
Damaschke-Ellersiek, La terposedo reformo en Izraelo	0,50
Melanie Ebhardt, Vaterland und Heimat	0,20
L. Eschwege, Zum Kampf um die deutschen Kohlenschätze. 2. Tausend	0,80
L. Eschwege, Boden- und Hypothekenprobleme (118 Seiten)	2,50
L. Eschwege, Eine Lebensfrage des Hausbesitzes	0,50
H. Freese, Bodenreform! Aufsätze aus zwei Jahrzehnten. 2. Aufl., gut geb.	3,80
H. Freese, Das Pfandrecht der Bauhandwerker. 2. Aufl., gut geb.	3,50
H. Freese, Baugewerbe und Bodenfrage	0,50
H. Freese, Die Bauverhältnisse in Groß-Berlin vor und nach dem Kriege	0,80
Feldgeistlicher Fresenius, Staatsbürgerliche Erziehung und Bodenreform	0,50
Lloyd George, Zum Kampf um den englischen Boden. VIII und 64 Seiten	1,—
Arbeitersekretär Joos, Geh. Rat Prof. Dr. Siegert, Bürgermeister Delian Oekonomierat Dr. Meyer, Kriegerheimstätten und Arbeiterschaft, Volksgesundheit, Gemeinden und Landeskultur	0,50
Karl Friedrich Markgraf von Baden, Abriß der Nationalökonomie	0,50
Prof. Dr. Kindermann, Kriegerheimstätten, ein Dank und Kraftquelle	0,75
Pfarrer Erwin R. A. Kreuzer, Bodenrecht und Bodenunrecht	0,15
Dr. F. Kühner, Die Frau und die Bodenreform	0,50
Joh. Lubahn, Wesen und Ziele der Bodenreform. 16.—30. Tausend	0,10
Joh. Lubahn, Kriegerheimstätten. 90.—100. Tausend	0,10
A. Pohlman, Bergbaufreiheit und Staatsinteresse	0,50
A. Pohlman, Der erste Schritt zu gesunden Finanzen	0,50
A. Pohlman, Laienbrevier der Nationalökonomie. 7.—16. Tausend	2,60
A. Pohlman, Der Staat und die Syndikate	1,—
Prof. Dr. Karl Polenske, Der Kampf um die Braunkohle	1,—
Generalleutnant Rohne, Prof. W. Rein, Pastor Wehrmann, Schriftleiter Falkenberg, Kriegerheimstätten und Wehrkraft, Erziehung, Sittlichkeit und Beamtenschaft	0,50
K. Schatter, Bodenreform in der Schulpraxis	1,20
Dr. Schrameier, Geh. Admiralitätsrat, Aus Kiautschous Verwaltung	6,—
Dr. Schrameier, Geh. Admiralitätsrat, Kiautschou, seine Entwicklung und Bedeutung	2,50
Dr. Schrameier, Geh. Admiralitätsrat, Die deutsche Bodenreform-Bewegung	1,—
Prof. Dr. Vogel, Bodenreform und Schulwesen	0,35
Heinr. v. Wagner, Oberbürgermeister von Ulm, Aus der Praxis einer bodenreformerischen Gemeinde	0,60
Wirkl. Geh. Rat Prof. Adolph Wagner, Exz., Wohnungsnot und städtische Bodenfrage. 6. Tausend	0,50
Wirkl. Geh. Rat Prof. Adolph Wagner, Exz., Staatsbürgerliche Bildung. 20.—25. Tausend	0,50
R. Wiesener, Kriegerheimstätten	0,10

Alle hier angezeigten Schriften versendet postfrei gegen Einsendung des Betrages die

Buchhandlung „Bodenreform", G. m. b. H.

Berlin NW, Lessingstr. 11.

Druck: Hermann Thomas vorm. H. Bischof, Berlin NW 23, Lessingstr. 11.